

Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of



PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia
Klépierre
LEG Immobilien
Aroundtown
Unibail

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
Adler Group	Cofinimmo
Unibail	Aedifica
Mercialys	VIB

VALORISATION 2022e¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	12,7	17
Rendement ³	5,3%	4,0%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

⁴ IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au

31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped

dividendes nets réinvestis

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

Le risque géopolitique prend le pas sur les publications annuelles

Le conflit actuel en Ukraine fait peser un fort climat d'incertitude sur les marchés financiers. Dans ce contexte d'instabilité, les publications annuelles positives des foncières cotées en zone euro sont reléguées au second plan.

33 foncières, soit près de la moitié des sociétés du secteur, ont publié leurs résultats. Il s'agit principalement des foncières françaises, belges, néerlandaises et espagnoles. Les publications des foncières allemandes, attendues positives, sont prévues pour le mois de mars. Ci-dessous le récapitulatif des données disponibles :

Typologie de foncières*	Variations 2021 vs 2020			Taux d'occupation		Loan to Value	
	Cash-flow/a	Patrimoine	ANR	2020	2021	2020	2021
Logistique	+8%	+16%	+36%	99%	99%	46%	40%
Santé	+5%	+2%	+13%	99%	99%	45%	44%
Bureaux	-2%	+3%	+4%	94%	93%	36%	37%
Centres commerciaux	+0%	-1%	-2%	94%	95%	43%	39%
Secteur zone euro	+1%	+4%	+8%	95%	95%	42%	38%

*Moyenne simple

Logistique : Argan, Montea, WDP

Santé : Aedifica, Cofinimmo

Bureaux : Alstria, Befimmo, Colonial, Dic Asset, Gécina, Icade, NSI

Centres commerciaux : Altaréa, Carmila, Citycon, IGD, Klépierre, Mercialys, Unibail, Wereldhave

Il semble important de rappeler que les foncières sur lesquelles le fonds est investi ne détiennent pas d'actifs en Ukraine ni en Russie.

Du point de vue macro-économique, la guerre en Ukraine réduit la visibilité sur la croissance et accroît les perspectives de hausse d'inflation. Au niveau du secteur, l'impact dépendra de la capacité des foncières à répercuter cette inflation via le mécanisme d'indexation des loyers. Au niveau des banques centrales, cela devrait les conduire à ralentir le resserrement monétaire initialement envisagé, en particulier en Europe.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+3,9%	+6,0%	+0,4%
Indice ⁴	+2,8%	+7,8%	+2,8%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part IC/ID	+73%	+78%	+2%
Indice ⁴	+48%	+111%	+15%

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Février
Part IC/ID	+14%	-14%	+18%	+12%	+16%	+18%	+2%	+18%	-10%	+19%	-24%	+5%	+1,1%	-0,3%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-1,7%	-1,6%

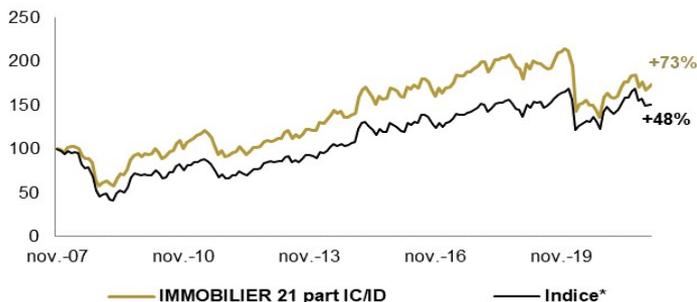
INDICATEURS ESG

Notation ESG (/100) ⁶	ESG	E	S	G
Fonds	62,7	52	45	77
Univers retraité ⁶	61,6	50	50	78

Certifications environnementales ⁶	Fonds	Univers
Fonds	56%	
Univers	48%	

⁶La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus/malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des moyennes pondérées par le poids (fonds) et les capitalisations boursières (univers). L'univers de référence est constitué d'environ 70 foncières cotées. La notation ESG de cet univers est retraitée des 20% des plus mauvaises notations ESG (en poids). Le taux de couverture pour les certifications environnementales (BREEAM, HQE etc.) est de 95% pour IMMOBILIER 21 et 92% pour l'Univers.

Historique de performance depuis la création



Fréquences de gain



Depuis la création du fonds en 2007 et quelle que soit la date d'investissement, une souscription à IMMOBILIER 21 pour une durée de cinq ans a présenté une fréquence de gain de 90% (2085 fois sur 2317 fois)

* IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au 31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	30
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	34%
Liquidité 1 jour du fonds ²	88%

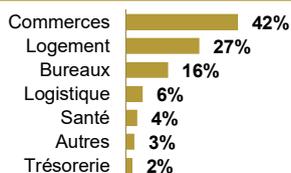
¹ Hors trésorerie

² Poids du fonds vendu en 1 jour, sur la base de 100% des volumes moyens 100 jours de la principale bourse de cotation

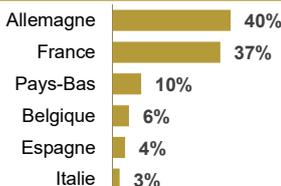
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	17%	19%	23%	16%
Volatilité indice	17%	18%	21%	14%
Bêta vs IEIF Zone Euro	0,97	1,04	1,05	1,01
Bêta vs Eurostoxx 50	0,59	0,70	0,74	0,56
Ratio de Sharpe	0,36	0,02	-0,15	0,63
Tracking error	4,9%	5,7%	7,2%	7,3%
Max drawdown	-44%	-44%	-44%	-13%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE³



REPARTITION PAR CAPITALISATION³



³ Rebasés hors trésorerie

CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007
Forme juridique	FCP
Classification AMF	Actions Zone Euro
Catégorie Europerformance	Actions immobilières et foncières
Éligibilité PEA	Non
Indice de référence	FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis
Durée de placement recommandée	> 5 ans
Code Bloomberg	IMM21IC FP/IMM21ID FP
Valorisation	Quotidienne
Délai de règlement	J+3

Dépositaire	Caceis Bank
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)	Caceis Bank : 01 57 78 15 15
Droit d'entrée	Max 4% TTC
Frais de gestion	1,4% (I)
Frais de sortie	Néant
Commission de mouvement	Néant
Frais de performance	20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, en cas de performance annuelle positive.

Pour plus d'information, se référer à la rubrique Frais et Commissions du prospectus, disponible sur simple demande ou sur le site Internet : www.gestion21.fr

Valérie Salomon Liévin
Directrice commerciale
06 71 27 61 76
01 84 79 90 24
v.salomon@gestion21.fr



Eliesse Boudokhane
Relations investisseurs
06 58 92 96 35
01 84 79 90 32
e.boudokhane@gestion21.fr

GESTION 21 ■ 8 rue Volney, 75002 Paris ■ www.gestion21.fr

AVERTISSEMENTS

Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures. Elles ne sont notamment pas constantes dans le temps. Le FCP n'offre aucune garantie de rendement ou de performance et présente un risque de perte en capital. Ce document est une communication publicitaire et ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Toute souscription dans nos fonds doit se faire sur la base du prospectus ou DICI actuellement en vigueur et disponibles sur la base GECO de l'Autorité des Marchés Financiers, sur le site www.gestion21.fr ou sur simple demande auprès de GESTION21.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement. La souscription des parts du fonds est permise uniquement aux investisseurs n'ayant pas la qualité de «U.S.Person» (telle que cette expression est définie dans la réglementation financière fédérale américaine et reprise dans le prospectus) et dans les conditions prévues par le prospectus du fonds. Les informations de ce document sont des informations arrêtées au 28/02/2022 et susceptibles d'évoluer dans le temps.

GESTION 21 tient à informer des précautions liées à l'interprétation des résultats ESG. Les résultats ESG obtenus (notations et indicateurs) doivent s'analyser avec prudence au regard des données disponibles communiquées par les émetteurs et de l'arbitraire du système de notation. Ce constat incite l'ensemble des acteurs à promouvoir l'émergence d'un système de données plus fiables avec un mécanisme de notation de place. Le Code de Transparence et les rapports de performance ESG sont disponibles sur : www.gestion21.fr.

Equipe de gérants et d'analystes



Signatory of:



PRINCIPALES POSITIONS

Vonovia
Klépierre
LEG Immobilien
Aroundtown
Unibail

PRINCIPAUX MOUVEMENTS

Achat	Vente
Adler Group	Cofinimmo
Unibail	Aedifica
Mercialys	VIB

VALORISATION 2022¹

	Fonds	Secteur
Valorisation ²	12,7	17
Rendement ³	5,3%	4,0%

¹ Calcul GESTION 21

² Multiple de résultat récurrent

³ Rendement dividende moyen des titres du portefeuille

⁴ IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au

31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

⁵ Création du fonds le 27/11/2007

Le risque géopolitique prend le pas sur les publications annuelles

Le conflit actuel en Ukraine fait peser un fort climat d'incertitude sur les marchés financiers. Dans ce contexte d'instabilité, les publications annuelles positives des foncières cotées en zone euro sont reléguées au second plan.

33 foncières, soit près de la moitié des sociétés du secteur, ont publié leurs résultats. Il s'agit principalement des foncières françaises, belges, néerlandaises et espagnoles. Les publications des foncières allemandes, attendues positives, sont prévues pour le mois de mars. Ci-dessous le récapitulatif des données disponibles :

Typologie de foncières*	Variations 2021 vs 2020			Taux d'occupation		Loan to Value	
	Cash-flow/a	Patrimoine	ANR	2020	2021	2020	2021
Logistique	+8%	+16%	+36%	99%	99%	46%	40%
Santé	+5%	+2%	+13%	99%	99%	45%	44%
Bureaux	-2%	+3%	+4%	94%	93%	36%	37%
Centres commerciaux	+0%	-1%	-2%	94%	95%	43%	39%
Secteur zone euro	+1%	+4%	+8%	95%	95%	42%	38%

*Moyenne simple

Logistique : Argan, Montea, WDP

Santé : Aedifica, Cofinimmo

Bureaux : Alstria, Befimmo, Colonial, Dic Asset, Gécina, Icade, NSI

Centres commerciaux : Altaréa, Carmila, Citycon, IGD, Klépierre, Mercialys, Unibail, Wereldhave

Il semble important de rappeler que les foncières sur lesquelles le fonds est investi ne détiennent pas d'actifs en Ukraine ni en Russie.

Du point de vue macro-économique, la guerre en Ukraine réduit la visibilité sur la croissance et accroît les perspectives de hausse d'inflation. Au niveau du secteur, l'impact dépendra de la capacité des foncières à répercuter cette inflation via le mécanisme d'indexation des loyers. Au niveau des banques centrales, cela devrait les conduire à ralentir le resserrement monétaire initialement envisagé, en particulier en Europe.

Source : GESTION 21

HISTORIQUE DE PERFORMANCES

PERFORMANCES ANNUALISÉES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+3,1%	+5,2%	-0,3%
Indice ⁴	+2,8%	+7,8%	+2,8%

PERFORMANCES GLISSANTES

	Création ⁵	10 ans	5 ans
Part AC/AD	+54%	+66%	-2%
Indice ⁴	+48%	+111%	+15%

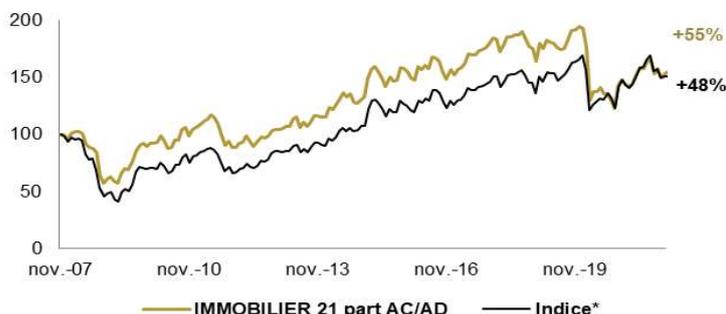
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Février
Part AC/AD	+13%	-15%	+17%	+11%	+15%	+17%	+1%	+17%	-11%	+18%	-24%	+4%	+1,0%	-0,3%
Indice ⁴	+14%	-17%	+28%	+7%	+18%	+16%	+4%	+17%	-10%	+22%	-11%	+2%	-1,7%	-1,6%

INDICATEURS ESG

Notation ESG (/100) ⁶	ESG	E	S	G	Certifications environnementales ⁶	
Fonds	62,7	52	45	77	Fonds	56%
Univers retraité ⁶	61,6	50	50	78	Univers	48%

⁶La notation ESG est composée d'une notation quantitative (constituée de 8 indicateurs mesurables) complétée par une appréciation qualitative interne (matérialisée par un bonus/malus). 100% des entreprises en portefeuille et dans l'univers sont notées par GESTION 21. Les indicateurs sont des moyennes pondérées par le poids (fonds) et les capitalisations boursières (univers). L'univers de référence est constitué d'environ 70 foncières cotées. La notation ESG de cet univers est retraitée des 20% des plus mauvaises notations ESG (en poids). Le taux de couverture pour les certifications environnementales (BREEAM, HQE etc.) est de 95% pour IMMOBILIER 21 et 92% pour l'Univers.

Historique de performance depuis la création



Fréquences de gain



Depuis la création du fonds en 2007 et quelle que soit la date d'investissement, une souscription à IMMOBILIER 21 pour une durée de cinq ans a présenté une fréquence de gain de 84% (1936 fois sur 2317 fois)

* IEIF Eurozone dividendes nets réinvestis jusqu'au 31/12/2021, puis FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis

STRUCTURE DU PORTEFEUILLE

PROFIL DU PORTEFEUILLE

Nombre de valeurs	30
Capitalisation moyenne pondérée (Md€)	7
Capitalisation médiane (Md€)	3
Taux d'investissement actif ¹	34%
Liquidité 1 jour du fonds ²	88%

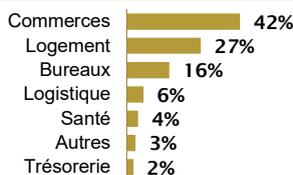
¹ Hors trésorerie

² Poids du fonds vendu en 1 jour, sur la base de 100% des volumes moyens 100 jours de la principale bourse de cotation

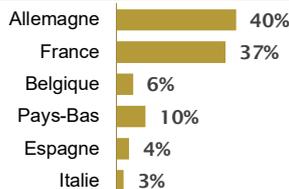
INDICATEURS STATISTIQUES

	10 ans	5 ans	3 ans	1 an
Volatilité fonds	17%	19%	23%	16%
Volatilité indice	17%	18%	21%	14%
Béta vs IEIF Zone Euro	0,9648	1,041	1,06	1,02
Béta vs Eurostoxx 50	0,59	0,70	0,74	0,57
Ratio de Sharpe	0,31	-0,02	-0,18	0,5782
Tracking error	4,9%	5,7%	7,3%	7,4%
Max drawdown	-44%	-44%	-44%	-13%
Délais de recouvrement (jours)	NA	NA	NA	NA

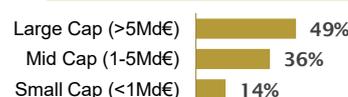
REPARTITION PAR TYPE D'ACTIFS



REPARTITION GEOGRAPHIQUE³



REPARTITION PAR CAPITALISATION³



³ Rebasés hors trésorerie

CARACTÉRISTIQUES

Date de lancement	27/11/2007
Forme juridique	FCP
Classification AMF	Actions Zone Euro
Catégorie Europerformance	Actions immobilières et foncières
Éligibilité PEA	Non
Indice de référence	FTSE EPRA Nareit Eurozone Capped dividendes nets réinvestis
Durée de placement recommandée	> 5 ans
Code Bloomberg	IMM21AC FP/IMM21AD FP
Valorisation	Quotidienne
Délai de règlement	J+3

Dépositaire	Caceis Bank
Valorisateur	Caceis Fund Admin
Souscriptions/Rachats (Cut off 12h30)	Caceis Bank : 01 57 78 15 15
Droit d'entrée	Max 4% TTC
Frais de gestion	2,2% (A)
Frais de sortie	Néant
Commission de mouvement	Néant
Frais de performance	20% de la surperformance du fonds au-delà de son indice de référence, en cas de performance annuelle positive.

Pour plus d'information, se référer à la rubrique Frais et Commissions du prospectus, disponible sur simple demande ou sur le site Internet : www.gestion21.fr.

Valérie Salomon Liévin
Directrice commerciale
06 71 27 61 76
01 84 79 90 24
v.salomon@gestion21.fr



Eliesse Boudokhane
Relations investisseurs
06 58 92 96 35
01 84 79 90 32
e.boudokhane@gestion21.fr

GESTION 21 ■ 8 rue Volney, 75002 Paris ■ www.gestion21.fr

AVERTISSEMENTS

Les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures. Elles ne sont notamment pas constantes dans le temps. Le FCP n'offre aucune garantie de rendement ou de performance et présente un risque de perte en capital. Ce document est une communication publicitaire et ne constitue ni une offre de souscription, ni un conseil personnalisé. Toute souscription dans nos fonds doit se faire sur la base du prospectus ou DICI actuellement en vigueur et disponibles sur la base GECO de l'Autorité des Marchés Financiers, sur le site www.gestion21.fr ou sur simple demande auprès de GESTION21.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement. La souscription des parts du fonds est permise uniquement aux investisseurs n'ayant pas la qualité de «U.S.Person» (telle que cette expression est définie dans la réglementation financière fédérale américaine et reprise dans le prospectus) et dans les conditions prévues par le prospectus du fonds. Les informations de ce document sont des informations arrêtées au 28/02/2022 et susceptibles d'évoluer dans le temps.

GESTION 21 tient à informer des précautions liées à l'interprétation des résultats ESG. Les résultats ESG obtenus (notations et indicateurs) doivent s'analyser avec prudence au regard des données disponibles communiquées par les émetteurs et de l'arbitraire du système de notation. Ce constat incite l'ensemble des acteurs à promouvoir l'émergence d'un système de données plus fiables avec un mécanisme de notation de place. Le Code de Transparence et les rapports de performance ESG sont disponibles sur : www.gestion21.fr.